

资产评估辅导 - 资产评估行业发展概况及国外评估准则(2)资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文 https://www.100test.com/kao_ti2020/520/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_520857.htm 国外评估准则 1.国际评估准则中基本概念（1）与资产相关的概念。不动产是指实物形态的土地和附着于土地上的改良物，包括附着于地面或位于地上和地下的附属物。不动产所有权称为"不动产权"，是指包含在不动产中的各种权利，通常由独立于不动产实体的所有权证明文件体现，如所有权证书、租约等正式文件。不动产的价值是由其效用即满足人们需求和欲望的能力创造的。不动产价值取决于不动产的独特性、长期存在性、地理位置的固定性、土地供应的相对有限性以及特定位置不动产的特殊效用。不动产评估中有许多公认的原则，包括供求原则、竞争原则、替代原则、预期或期望原则、变化原则以及其他原则。不动产之外的资产在法律上称为动产，包括不动产之外的所有有形或无形的资产。这些资产不是永久性地附着于不动产，通常具有可移动性。动产所有权称为"动产权"。财产是个法律概念，包括与所有权有关的各种权利。在资产评估中，使用"财产"概念时，如果未加进一步限定或说明，可以指不动产、动产、企业价值、财务权益中的任一种或全部。资产在一般意义上往往用来表示不动产和 / 或动产。在会计术语中，资产是指企业所拥有的、由于过去行为所形成的、可以从中合理预计未来获取经济利益的资源。在资产评估中，资产更多地被理解为是基于某项资产的各种权利的排列与组合。（2）资产评估的经济概念。资产评估是个经济概念，即从经济意义上说，评估师进行评估的对象是资

产的所有权或"所有者的权利"，而不是有形资产或无形资产本身。（3）评估中的折旧概念。"折旧"这一术语在评估行业和会计行业中都使用，在实践中可能会引起评估师、会计师或其他人士的误解。评估师在资产评估业务中所使用的折旧概念表示从估计的全新重置成本中扣除的任何部分。这些扣除部分（评估中的折旧）依其产生原因可分为实体性损耗、功能性（技术性）陈旧或经济性（外部环境）贬值。而会计上的"应计折旧"概念是指会计师根据历史成本原则做出的对资产原始成本的一种摊销，而并不考虑这种摊销是否与实际情况相符。折旧在评估和会计上最重要的区别在于，评估中的"应计折旧"应当与市场有关，反映相关的市场状况；而会计上的"应计折旧"则与会计原则有关，并不反映市场状况。

（4）市场、成本、价格和价值概念。市场是买方和卖方之间在价格机制作用下就商品和服务进行交易的体系，市场的存在是资产评估能够得以进行的基础条件之一。市场意味着买方和卖方能够在没有不合理限制的条件下进行商品或服务交易。交易各方都能够根据供求关系和其他价格确定因素、各方的能力和知识、他们对商品和 / 或服务效用的理饵以及他们各自的需要、欲望等因素做出合理决策。市场可以是地方市场或国内市场，也可以是国际市场。成本是与生产相关的概念，是为商品或服务所支付的货币数额，或者是生产商品、提供服务所需要的货币数额。当商品生产、服务提供完成之后，成本就成为事实（历史数据）。对于购买者来说，为商品或服务所付出的价格就成为其成本。资产的总成本包括其创建、生产过程中的所有直接成本和间接成本。如果购买方在收购之后又发生了附加性资本成本，根据成本会计原理

这些费用可增加到历史成本中。但在资产评估中，根据市场对这些支出费用的效用的认可程度，这些费用可能会全部在资产的"市场价值"中反映，也可能不予以反映。价格是与商品或服务交换相关的概念，表示就某商品或某项服务所要求的、提供的或支付的货币数额，反映了商品或服务进行实际交易的货币金额。价格是事实，是一个历史数据，不论其是否公开披露。由于特定买方、卖方的财务实力、动机或特殊兴趣不同，他们为商品或服务所付出的价格与其他人对该商品或服务价值的认可意见可能有关系，也可能没有任何关系。一般情况下，价格反映出在特定条件下特定的买方和 / 或卖方对商品或服务价值的认可。价值是个经济概念，价值并不是事实，只是根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务进行交易时最可能形成的价格的估计额。价值的经济概念反映了在价值的有效日期（基准日），市场（而不是特定买方或卖方）对于某人由于拥有某商品或接受某服务而具有的利益的评判。资产的所有者、经营者、投资者、保险人、清算人和接管人、征税部门、具有特殊动机的特殊购买方等对同一资产会赋予不同的价值。价值类型有许多种，每种价值类型都有其定义。某些经严格定义的价值类型是资产评估中常用的价值类型，其他价值类型则适用于特殊场合，需要明确定义并予以披露。对于评估师而言，在执行资产评估业务时，最重要的是确信所评估的价值类型和定义符合特定的评估业务目的，并明确披露所评估价值的类型和定义。价值定义的改变会使资产所具有的价值产生实质性影响。因此，专业评估师应避免使用未经限定的"价值"概念，而应对所涉及的特定价值类型进行详细定义。（5）市场价值。市场价

值是各国资产评估行业中普遍使用的概念，各国资产评估理论和评估准则中关于市场价值的定义不尽相同，但大多只是措词上的区别，其基本组成要件大致相同。《国际评估准则》中市场价值的定义如下：市场价值是自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自理性、谨慎行事，不受任何强迫压制。市场价值在某些国家称为公开市场价值，是资产评估业务中最常使用的价值类型。资产的市场价值反映了市场作为一个整体对其效用的认可，而并不仅仅反映其物理实体状况。某项资产对于某特定市场主体所具有的价值，可能不同于市场或特定行业对该资产价值的认同。市场价值反映了各市场主体组成的市场整体对被评估资产效用和价值的综合判断，不同于特定市场主体的判断。

（6）非市场价值。《国际评估准则》中并没有给出非市场价值的定义。非市场价值又称市场价值以外的价值或其他价值，指所有不满足市场价值定义的价值类型。因此非市场价值不是个体概念，而是一个集合概念，指不满足市场价值定义的一系列价值类型的集合，主要包括在用价值、投资价值、持续使用价值、保险价值、剩余价值、清算价值、特殊价值等。在用价值是指作为企业组成部分的特定资产对其所属企业能够带来的价值，而并不考虑该资产的最佳用途或资产变现所能实现的价值量。在用价值是特定资产在特定用途下对特定使用者的价值，因而是非市场性的。投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。这一主观概念将特定的资产与具有明确投资目标、标准的特定投资者或某一类投资者结合起来。持

续使用价值是指企业作为一个整体的价值。这一概念涉及对一个持续经营企业进行的评估，由于企业的各个组成部分对该企业的整体价值都有相应的贡献，可以将企业总的持续经营价值分配给企业的各个组成部分，但所有这些组成部分本身的价值并不构成市场价值。保险价值是指根据保险合同或协议中规定的定义所确定的价值。计税、课税或征税价值是指根据有关资产计税、课税和征税法律中规定的定义所确定的价值。有的司法管辖当局可能会引用市场价值作为征税的基础，但所要求的评估方法可能会产生不同于市场价值定义的结果。剩余价值是指假设在未进行特别修理或改进的情况下，将资产中所包含的各组成部分进行变卖处置的价值。剩余价值不是继续使用时的价值，且不包括土地价值在内。该价值中可能还需考虑总的处置成本或净处置成本，在后一种情况下可能等同于可变现净值。清算价值或强制变卖价值是指在销售时间过短，达不到市场价值定义所要求的市场营销时间要求的情况下，变卖资产所能合理收到的价值数额。在某些国家，强制变卖价值还可能涉及非自愿买方和非自愿卖方，或买方在购买时知晓卖方不利处境的情况。特殊价值是指资产价值量超出和高于其市场价值的部分。特殊价值是由于该资产与其他资产存在物理性、功能性或经济性组合而产生的，比如相邻资产。特殊价值是针对特定的资产所有者或使用者、未来特定所有者或使用者的资产价值升值，而不是针对整个市场，即这种价值升值是针对具有特殊兴趣的购买者。

2. 《国际评估准则》中关于评估方法的论述 无论评估资产的市场价值还是非市场价值，评估师都需要根据项目具体情况恰当选择评估方法。在选择评估方法时，评估师应当考

考虑三种基本评估方法在具体项目中的适用性，采用多种评估方法时，应当分析、调整运用多种评估方法得出的评估结论，确定最终评估结果。成本法建立在这样一个假设基础上，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。除非有额外的时间支出、风险或其他不方便之处，人们为该特定资产所愿意支付的价格不会超过获取相同或具有相似功能的替代资产的成本。由于旧资产或功能较低资产的全新重置成本超过了市场愿意为其支付的价格，评估师在运用成本法进行评估时需要估计折旧（贬值）。当被评估资产处于全新状态时，其成本与市场价值最为接近。成本法经常被用于评估新的或完工不久的资产，或评估计划将要建设的项目。成本的估计通常设定了市场参与者为该资产所愿支付金额的上限。成本法也常用于评估那些很少进行交易的特殊资产或有特殊用途的资产。成本法如果用于评估较旧的资产，可能会由于对成本和损耗的估计缺乏足够的市场资料支持，评估结果所反映的不是市场价值。市场法又称市场比较法、销售比较法，是指通过对与被评估资产相似或可替代资产的分析，以及对购买方为类似资产或可替代资产所愿支付的购买价格的分析，采用必要的比较程序，估算被评估资产的价值。市场法有着较为广泛的用途，在市场数据充分的情况下该方法的重要性更为突出。通过运用市场法所获得的相关数据也可能用于成本法和收益法的评估。当市场条件发生重大变化或波动时，或对很少交易的特殊资产进行评估时，市场法的运用受到限制。运用市场法需要对类似资产的交易情况进行分析，以确保交易双方具有正常的动机。当交易价格反映的不是市场参与者的正

常动机时，如特殊购买者愿意支付特别的溢价，这样的交易价格数据不具有可参照性，应予剔除。评估师将评估对象与参照物进行比较时，应当注意：评估对象与参照物属于相似资产；参照物的交易价格应当是近期在公开市场上的交易价格；评估对象与参照物应当按照适当的比较单位进行比较，并按可比因素进行必要的调整；关注评估对象的权利状况，确信其与参照物的权利状况相同，否则需要进行必要的调整。

收益法又称收益资本化法或收益现值法，通过分析被评估资产的相关收入和成本费用，将未来收益折现或资本化为估算价值。收益法的理论基础在于预期原则，即资产的价值是由其预期的未来收益决定的。因此收益法通过对评估对象收益能力的分析确定其价值。成本法、市场法和收益法作为资产评估的三大基本方法，反映了三种评估思路，每种评估方法又包括一些具体的运用方法。评估师在进行某项评估业务时，应当根据其经验和知识、当地的评估准则要求、市场要求、数据的可获得程度等综合因素，选取适宜的评估方法。评估师在选用某种评估方法进行评估时，应当考虑其他可以适用的评估方法。这样做可以给评估师提供一个系统的分析程序，以最终分析、调整不同评估方法得出结论。对于不动产、动产、企业价值、金融资产等各种资产类型的评估项目而言，三种评估方法都是适用的。但不同类型的资产评估项目所获得的相关信息资料是不同的，分别反映了各类型资产在其相应市场上的特点。评估师应当收集、分析能够合理反映被评估资产价值的资料，在选取评估方法时应当充分考虑资料的可获得程度。评估资产的市场价值时，如果评估方法运用得当，则所有评估市场价值的方法、技术和程序都

会得出符合市场价值基本定义的评估结果。采用市价法进行评估时须根据市场观察得出结果；采用成本法确定建筑成本和损耗时，须根据对成本和应计损耗的市场化分析进行判断；采用收益法时须以市场认可的现金流和市场确定的回报率为基础。虽然需要根据数据的可获得程度以及与市场或资产本身相关的条件决定哪种评估方法最适用，但如果每种评估方法都是以市场数据为基础，采用以上任何评估方法都可以评估出资产的市场价值。百考试题编辑整理 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com